



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
BARCELONATECH

Escola Tècnica Superior d'Enginyeries
Industrial i Aeronàutica de Terrassa

ESEIAAT

Estudio de implantación de una Villa Vacacional en la zona de Cataluña.

Realizado por: Valeria María Haydee Velásquez

Titulación: Grado en Ingeniería en Tecnologías Industriales

Director: Neus Fradera Tejedor

Curso: 2019-2020

Agradecimientos

A mi tutora Neus Fradera por mostrarse disponible y resolver en todo momento las dudas que han surgido durante la realización del presente trabajo.

A mi familia, en especial a mis padres, hermana y abuela, quienes me han acompañado a lo largo del estudio, dando ánimos y apoyo moral en todo momento.

Finalmente a Gian Michele Infante por ser mi apoyo incondicional, quien me acompañó y tranquilizó en todos los momentos de estrés y preocupación, además de aconsejarme hasta donde sus alcances se lo permitían.

Resumen

En España el turismo representa uno de sus principales fuentes de ingresos, este país se posiciona como el segundo país del mundo más visitado, después de Estados Unidos, es por ello que representa una gran oportunidad a la hora de realizar proyectos e inversiones en el sector.

En el presente trabajo se determina la viabilidad económica de la implantación de una Villa Vacacional en Cataluña, a partir de un estudio de mercado donde se determinó los futuros posibles clientes, la competencia existente actualmente, la mejor opción para ubicar la misma, así como también la capacidad y finalmente la estimación de los costos generales que tendría la Villa estando en funcionamiento en conjunto con el punto en donde se comenzaría a tener un beneficio económico.

Abstract

In Spain tourism represents one of its main sources of income, this country is positioned as the second most visited country in the world, after the United States, which is why it represents a great opportunity when carrying out projects and investments in the sector.

In this work the economic viability of the implantation of a Holiday Villa in Catalonia is determined, from a market study where the possible future clients were determined, the current competition, the best option to locate it, as well as the capacity and finally the estimation of the general costs that the Villa would have being in operation in conjunction with the point where it would begin to have an economic benefit.



1. Declaración de Honor

I declare that,

the work in this Degree Thesis is completely my own work,

no part of this Degree Thesis is taken from other people's work without giving them credit,

all references have been clearly cited,

I understand that an infringement of this declaration leaves me subject to the foreseen disciplinary actions by The Universitat Politècnica de Catalunya - BarcelonaTECH.

Valeria María Haydee Velásquez

30-06-2020

Student Name

Signature

Date

Title of the Thesis: Estudio de implantación de una Villa Vacacional en la zona de Cataluña.

Contenido

1	Introducción.....	11
1.1	Objeto.....	11
1.2	Alcance	11
1.3	Especificaciones básicas	12
1.4	Justificación.....	12
2	Turismo	13
2.1	Turismo en España	13
2.2	Cataluña.....	14
2.3	Turismo en Cataluña	14
2.4	Cataluña y el medio ambiente.....	16
3	Competencia	17
3.1	Establecimientos de hospedaje turísticos en Cataluña	17
3.2	Viviendas de uso turístico	18
3.3	Diferenciación de la competencia	19
4	Target.....	20
4.1	Objetivo	20
4.2	Perfil demográfico	20
4.3	Perfil sociocultural	23
5	Ubicación de la Villa.....	25
5.1	Preferencias de los encuestados	25
5.2	Franja Marítima de Cataluña.....	27

5.3	Zonas costeras más visitadas	29
5.4	Localización de la Villa	31
5.5	Propuestas de terrenos en la zona escogida	33
5.6	Selección de Terreno	33
6	Servicios.....	35
6.1	Determinación de los servicios.....	35
6.2	Servicios Básicos	36
6.3	Servicios Adicionales	37
7	Distribución	38
7.1	Layout	38
7.2	Tipo de Habitaciones.....	40
7.2.1	Habitación para 2 personas	42
7.2.2	Habitación para 4 personas	43
7.2.3	Habitación 6 personas	44
7.3	Distribución de las Habitaciones	45
7.4	Capacidad Total de la Villa.....	46
8	Accesibilidad	46
9	Propuestas de tecnologías sostenibles	46
10	Viabilidad Económica	47
10.1	Estimación costos	47
10.2	Punto muerto	50
10.3	Determinación de precio de venta del servicio.....	51
11	Resumen de presupuesto	51



12	Implicaciones Ambientales	52
13	Planificación y programación.....	52
14	Conclusiones y recomendaciones	55
15	Bibliografía.....	¡Error! Marcador no definido.

Índice de tablas

<i>Tabla 1 Establecimientos Hoteleros en Cataluña.....</i>	18
<i>Tabla 2 Distribución de alojamientos de uso turístico (2018)</i>	19
<i>Tabla 3 . Ocupación de alojamientos turísticos de viajeros y residentes (INE)</i>	29
<i>Tabla 4 .Distancia entre Playa de Aro y sitios de interés</i>	32
<i>Tabla 5 . Estimación de Costos fijos y variables unitarios mensuales.....</i>	50

Índice de Figuras

<i>Figura 1 . Turistas internacionales. Destino principal, mes 8 del año 2019 (INE).</i>	15
<i>Figura 2 . Grafico de Turistas internacionales por mes en Cataluña. (INE)</i>	16
<i>Figura 3 . Encuesta: Sexo</i>	21
<i>Figura 4 . Encuesta: Edad.....</i>	21
<i>Figura 5 . Encuesta: Cuantas personas conforman el grupo familiar.</i>	22
<i>Figura 6 . Encuesta: Frecuencia al tomar vacaciones.....</i>	23
<i>Figura 7 . Encuesta: Tiempo de estancia en un alojamiento.....</i>	24
<i>Figura 8 . Encuesta: Presupuesto (individual) por noche.....</i>	25
<i>Figura 9 . Encuesta: Preferencia de zona para vacacionar.....</i>	26
<i>Figura 10 . Encuesta: Actividades de preferencia durante las vacaciones.....</i>	27
<i>Figura 11 . Mapa de Cataluña.....</i>	28
<i>Figura 12. Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos de la Costa Brava de viajeros y residentes.....</i>	30
<i>Figura 13 . Algunos lugares de interés de la Costa Brava</i>	31
<i>Figura 14 . Vista aérea del Terreno seleccionado.....</i>	34
<i>Figura 15 . Plano del Terreno seleccionado.....</i>	34
<i>Figura 16 . Encuesta: Servicios básicos.....</i>	35
<i>Figura 17 . Encuesta: Servicios adicionales.....</i>	36
<i>Figura 18 . Esquema de distribución de los servicios.....</i>	39
<i>Figura 19 . Esquema de la posible distribución de la habitación de 2 personas. ..</i>	42
<i>Figura 20 . Esquema de la posible distribución de la habitación de 4 personas. ..</i>	43
<i>Figura 21 . Esquema de la posible distribución de la habitación de 6 personas ..</i>	44



<i>Figura 22 . Distribución general de las habitaciones.</i>	45
---	----

1 Introducción

1.1 Objeto

El objetivo principal de este proyecto es, además de aprender el estudio de mercado junto con todo el proceso que debe llevarse a cabo para determinar si un proyecto es viable o no económicamente, ofrecer un espacio a los futuros usuarios para pasar las vacaciones o descansar y disfrutar con la familia.

1.2 Alcance

Para poder detectar las necesidades que buscan satisfacer las familias cuando realizan un viaje vacacional se realizará un estudio de mercado a través de una encuesta tanto online como en persona, además de buscar información adicional acerca del turismo en España y los servicios más solicitados actualmente.

Con respecto a la ubicación de la villa vacacional se va a proponer diferentes lugares en la zona de Cataluña y dependiendo de las necesidades observadas mediante el estudio de mercado escoger la mejor ubicación.

Como el cuidado del medio ambiente es un tema que siempre está a la orden del día, estudiaré diversas alternativas que permitan disminuir emisiones o consumir menos energía en cuanto a las instalaciones eléctricas, hidráulicas y de iluminación, y por ende escoger la solución más favorable y rentable para el proyecto.

Una vez seleccionada la ubicación, se buscará el terreno y a partir de los metros que tenga el mismo determinar la capacidad que tendrá la villa, junto a esto se procederá entonces a realizar el layout y por tanto los

planos, recordando siempre que se deben cumplir los requisitos del proyecto.

Finalmente ya después de tener todos los elementos principales que conforman este proyecto se realizarán los cálculos correspondientes, así como la ejecución y la planificación. Todo esto siendo proporcionado en la memoria, los planos, el presupuesto utilizado y por último la presentación al cliente.

En cuanto al tema de construcción no se profundizarán temas como los materiales a usar, las instalaciones eléctricas, hidráulicas y de iluminación. Tampoco se tocarán temas de decoración, por lo que en los planos solo se mostrarán los elementos básicos que sean necesarios.

1.3 Especificaciones básicas

Teniendo en cuenta que es un proyecto destinado principalmente para familias y con el fin de ofrecer mayor comodidad a las mismas la capacidad mínima que puede tener la villa es de 2000 personas.

El principal objetivo de tomar unas vacaciones es tener tiempo libre, por consiguiente la diversión es un tema a tratar y por ello la villa deberá contar con una habitación multiusos en la que se pueda tanto como mirar películas, jugar, bailar o escuchar música sin molestar las otras zonas de la Villa.

Deberá tener una camino que conecte todos los servicios y pueda usarse para andar en bicicleta, patines y a su vez ofrecer el alquiler de estos.

Para que no haya problemas en el desplazamiento de personas de movilidad reducida la villa deberá tener siempre vías accesibles para acceder a todos los servicios y zonas del recinto.

1.4 Justificación

España es sin duda uno de los países más visitados del mundo debido a los recursos que tiene para ofrecer a los turistas, ya sean recursos naturales, bienes culturales, infraestructuras de servicios turísticos, la hospitalidad de las personas, entre otros. Según La Organización Mundial del Turismo, España se posicionó como el segundo destino más visitado a nivel mundial

en el año 2017, en el informe presentado en agosto del año 2018 por esta organización el país recibió a 81,8 millones de viajeros, lo que además tuvo como ingresos 58.620 millones de euros (World Tourism Organization, 2008).

En los años siguientes el turismo en España se mantiene, ya que para los primeros 11 meses del año 2019 se superaron los 79,3 millones de turistas, lo que representa un aumento del 1,2% con respecto al año 2018, todo esto basado en los datos provisionales presentados por la Encuesta de Movimientos Turísticos en Frontera (Frontur) realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Finalmente centrándonos en la zona de estudio, es decir, en Cataluña en el año 2019 se recibieron 19.358.203 turistas según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), lo cual representa un número bastante considerable de personas que a la hora de realizar un viaje ya sea por vacaciones o descanso buscan satisfacer unas necesidades.

2 Turismo

2.1 Turismo en España

España se posiciona como el segundo país del mundo más visitado, después de Estados Unidos, tan solo en el año 2019 este país acogió aproximadamente a 84 millones de turistas extranjeros según los datos estadísticos recogidos por el INE (INE, 2019) en ese periodo, en el cual también se presentan que el gasto medio diario por persona es de 154 €, que anualmente representa una cantidad bastante alta ingresada en el territorio español.

Este país está conformado por 19 comunidades autónomas, a pesar de que todos los turistas extranjeros se distribuyen de manera diversa por todo el territorio nacional la mayoría se concentra en las comunidades de Baleares, Valencia, Canarias, Cataluña, Andalucía y Madrid.

2.2 Cataluña

Cataluña se encuentra al noreste de España y tiene una superficie de 32.108 km². Esta comunidad se caracteriza por sus balnearios en la zona de la Costa Brava y los montes Pirineos, además la capital regional de Barcelona ofrece a todos sus visitantes gran variedad de obras realizadas por artistas muy reconocidos como lo son Antoni Gaudí y Salvador Dalí. En esta comunidad se encuentra una gran variedad de ejemplos culturales que además de ser muy atractivos visualmente la Unesco los declaró como Patrimonio de la Humanidad, entre ellos se encuentran La Sagrada Familia (Barcelona), el Monasterio de Poblet (Tarragona), las iglesias del Vall de Boí (Lleida).

Además de una gastronomía reconocida, existen diversas actividades y eventos que son ofrecidos por esta comunidad, una de ellas es la agenda de eventos de algunos museos como el Museo Nacional de Arte de Cataluña (Barcelona) o el Teatro-Museo Dalí (Figueres), por otro lado la Zona de la Costa Brava cuenta con muchas estaciones náuticas para realizar actividades o deportes en el mar. También existen muchas opciones ya sea para apreciar el paisaje de montañas, realizar deportes como el senderismo y en el caso de Los Pirineos ofrecer estaciones de esquí que son ideales para el turismo de nieve.

2.3 Turismo en Cataluña

Todas estas características hacen que Cataluña se convierta en uno de los destinos más concurridos y visitados del país, tanto así que según los datos estadísticos de la INE (INE) en el año 2018 Barcelona fue la ciudad más visitada de España con aproximadamente 9 millones de turistas superando a la capital Madrid por más de 3 millones de personas.

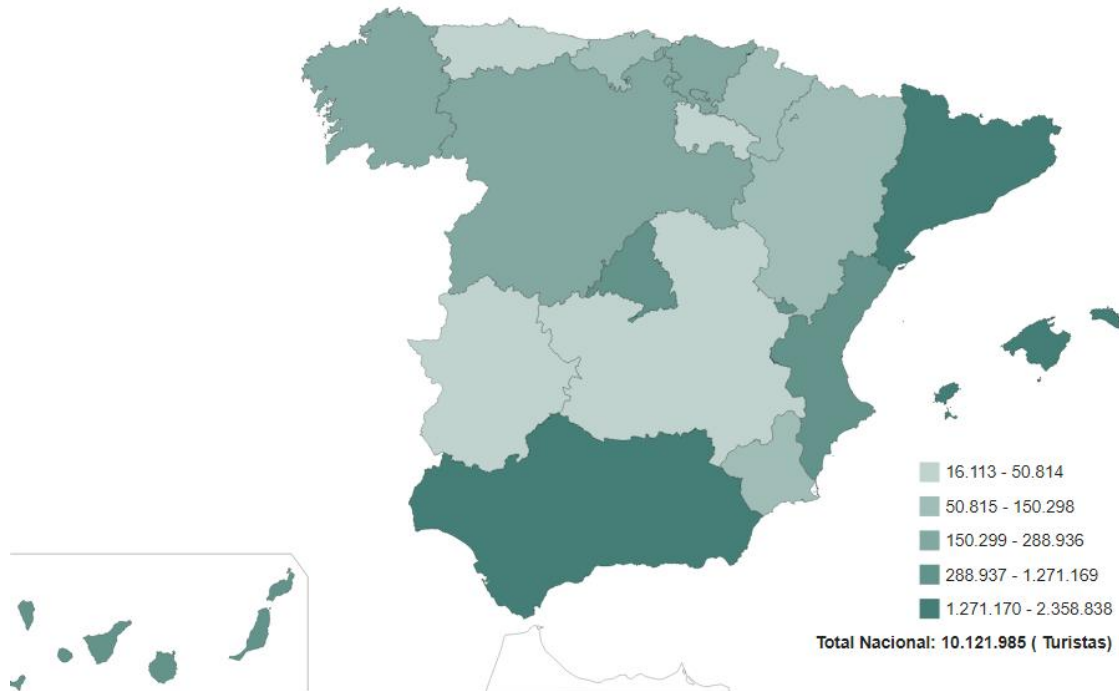


Figura 1 . Turistas internacionales. Destino principal, mes 8 del año 2019 (INE).

Según los datos estadísticos de la INE (INE) en el 2019 Cataluña recibe mensualmente un promedio aproximado de 1,7 millones de turistas internacionales que viajaron como destino principal a esta comunidad, lo que en el año 2019 representa casi 20 millones de turistas, que es una cifra bastante alta ya que estos datos solo reflejan turistas internacionales y no toma en cuenta los turistas que residen en España que provienen de otras comunidades. Como era de esperarse en dichas estadísticas se observa también que los turistas aumentan casi el doble en la estación de verano, a partir del mes de junio hasta septiembre.

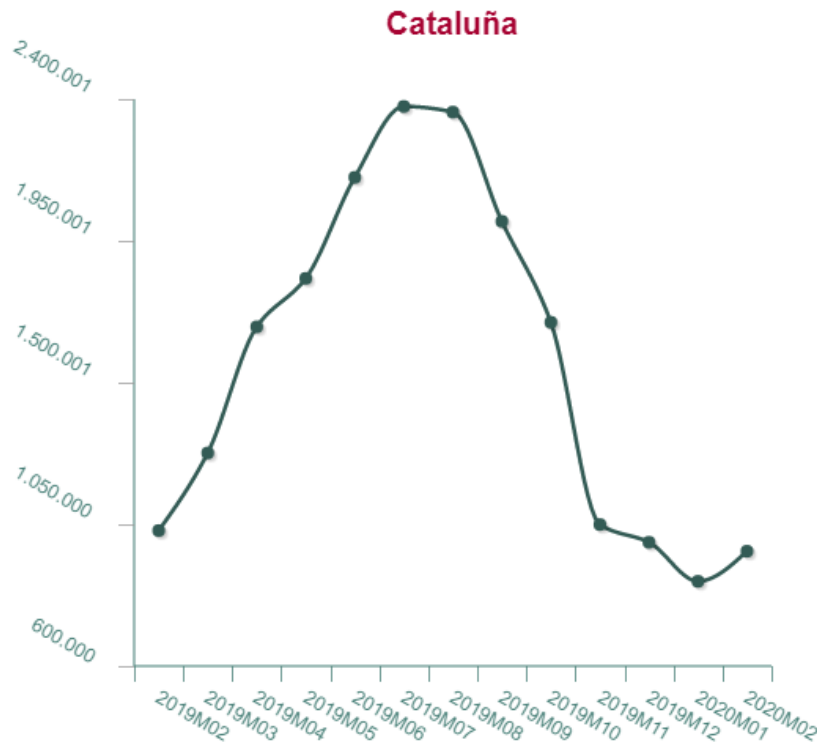


Figura 2 . Grafico de Turistas internacionales por mes en Cataluña. (INE)

2.4 Cataluña y el medio ambiente

El cambio climático y el medio ambiente es un tema que preocupa a la humanidad actualmente, por lo que Cataluña tiene como nueva visión del futuro en el ámbito turístico un modelo que sea sostenible a nivel medioambiental, socialmente inclusivo y responsable, es así cómo ha logrado conseguir la certificación Biosphere, esto por otro lado confirmó el compromiso con el modelo propuesto en el Plan Estratégico del Turismo en Cataluña 2012-2016, en el cual se describe el modelo turístico y sus pautas para tener una competitividad sostenible.

Una certificación Biosphere es un sello otorgado por el Instituto de Turismo Responsable (ITR), el cual es miembro de la Organización Mundial del Turismo (OMT) y a su vez está adscrito al Global Sustainable Tourism Council (GSTC) de la UNESCO. Barcelona y Valle de Aran ya disponen de este sello actualmente.

Es importante destacar entonces que el rumbo del turismo en Cataluña cada vez hará más énfasis en la gestión de los impactos que tiene este sector, así como también incrementar los ingresos pero a su vez hacer una

distribución más equitativa de los impactos ambientales para la preservación del medio ambiente.

3 Competencia

3.1 Establecimientos de hospedaje turísticos en Cataluña

En Cataluña hay una gran variedad de establecimientos para el hospedaje de los turistas, es por ello que analizar la competencia existente es indispensable para estudiar la viabilidad del proyecto.

Según el Instituto de Estadística de Cataluña (INDESCAT) para el año 2018 esta comunidad contaba con un total de 3.040 alojamientos turísticos compuestos por hoteles categorizados por el número de estrellas y los hostales y pensiones, ofreciendo así 313.788 plazas, en donde los hoteles reúnen la mayoría con un total de 287.632. Es importante recalcar también que la mayor concentración de estos alojamientos se encuentra en Barcelona como era de esperarse, en donde existen 755 establecimientos y 83.071 plazas.

En la siguiente tabla se muestran los establecimientos y las plazas que existen en cada zona de Cataluña según Indescat (INDESCAT) :

	Establecimientos	Plazas
Barcelona	755	83.071
Paisajes Barcelona	99	3.855
Costa Brava	750	76.664
Costa Dorada	281	58.802
Costa Barcelona	447	59.544
Pirineos	413	15.513
Tierras del Ebro	96	5.019
Tierras de Lleida	87	4.415
Valle de Aran	112	6.905
Total	3.040	313.788

Tabla 1 Establecimientos Hoteleros en Cataluña

Se observa entonces que la mayor parte de la oferta turística se encuentra concentrada, además de Barcelona, en las zonas de la Costa Brava, Costa Dorada y Costa Barcelona.

3.2 Viviendas de uso turístico

En los últimos años se ha notado en el sector hotelero un cambio en la tendencia ya que los hoteles están presentando números irregulares en cuanto la ocupación que suelen tener normalmente, más que todo en la temporada de verano y esto se debe más que todo a la aparición y crecimiento de viviendas de uso turístico.

A partir de que en el año 2012 la Dirección General de Turismo (DGT) puso en marcha el proceso que regulaba las plazas ofertadas por alojamientos turísticos, es decir, apartamentos y viviendas de uso turístico, se han regularizado un 74%, y para inicios del año 2018 Cataluña ya supera los 65.000 establecimientos de este tipo, que representa cerca de 370.000

plazas (Generalitat de Catalunya. Departament d'Empresa i Coneixement, 2018). Para finales del año 2017 los alojamientos regularizados se distribuyeron en todo el territorio de Cataluña de la siguiente manera:

Servicios Territoriales	Apartamentos Turísticos (APT)	Plazas (APTs)	Viviendas de uso turístico (VUT)	Plazas (VUTs)
Barcelona	62	3.128	16.480	90.640
Cat. Central	17	531	464	2.552
Girona	97	6.059	28.335	155.843
Lleida	24	563	1.227	6.749
Terragona	27	3.585	14.217	78.194
Tierras del Ebro	13	398	3.215	17.683
Valle de Aran	1	25	831	4.571
Totales	241	14.289	64.769	356.232

Tabla 2 Distribución de alojamientos de uso turístico (2018)

Es así como para el año 2018 los alojamientos de este tipo superan en plazas a los establecimientos habituales, como lo son los hoteles, hostales y pensiones, con una total de 56.812 plazas de diferencia.

3.3 Diferenciación de la competencia

Una de las características que hacen la diferencia en los clientes a la hora de escoger un alojamiento son los servicios que ofrece el mismo, debido a esto analizar los servicios que posee la posible competencia se debe tomar en cuenta. Los servicios se pueden dividir en dos grupos: servicios básicos y servicios adicionales.

Los servicios básicos son aquellos necesarios para satisfacer las necesidades básicas del usuario como lo son la comida, el descanso y la seguridad, algunos ellos son: parking, restaurantes, climatización de las habitaciones y áreas comunes, limpieza, internet. Por otro lado los servicios adicionales son todos aquellos que satisfacen necesidades específicas del usuario, mayormente relacionados con el entretenimiento, algunos son: piscina, tiendas, salón de juegos, bar.

En general los alojamientos turísticos cuentan casi siempre con los mismos servicios básicos, es por ello que lo que va a diferenciar este proyecto de los demás son los servicios adicionales que se ofrecerán. Algunos servicios adicionales que se encuentran en la mayoría de la competencia son: piscinas, algunas de ellas con toboganes y circuitos acuáticos, salón de belleza, salón de juegos, gimnasio, campo de golf, minigolf, lavandería, spa y bar.

Después de saber en qué zona se va a implementarla Villa Vacacional se podrá determinar los servicios que ofrecerá a los futuros clientes, ya que dependiendo de esta se puede ofrecer diferentes actividades y lugares de entretenimiento ya sean de mar o montaña, de manera que estos hagan la diferencia con la competencia.

4 Target

4.1 Objetivo

Con el objetivo de optimizar los recursos, ofrecer servicios que satisfagan las necesidades de los futuros usuarios, atraer usuarios y diferenciarnos de la competencia se debe identificar a qué sector social se desea llegar con esta Villa Vacacional. Después de realizar una encuesta vía online se pudo obtener mayor información acerca del público destinatario del servicio.

4.2 Perfil demográfico

Una información muy fácil de obtener pero a la vez es muy importante es el perfil demográfico del cliente, en principio es un proyecto dirigido para

ambos sexos, sin embargo a partir de la encuesta se destaca que un 70% de los encuestados son del sexo femenino.

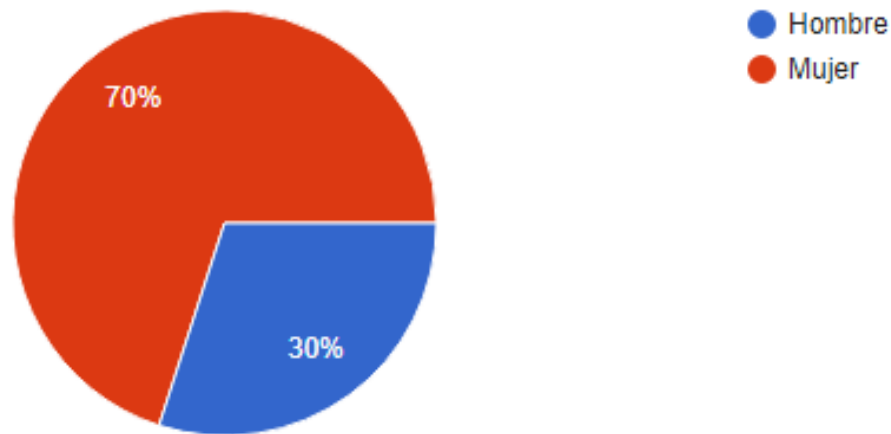


Figura 3 . Encuesta: Sexo

Por otro lado junto al género, el rango de edad nos permite determinar también qué tipo de servicios se pueden ofrecer en la Villa, según las respuestas de los encuestados se obtuvo:

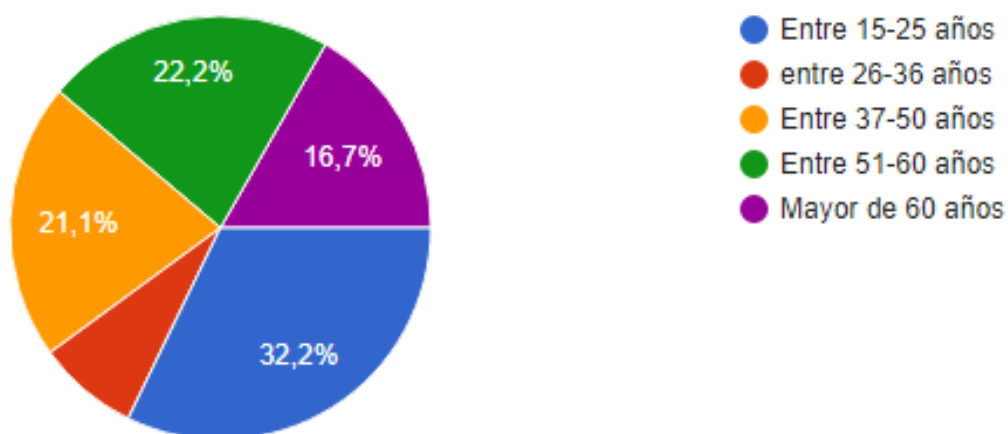


Figura 4 . Encuesta: Edad.

Se observa que el rango es bastante variado algo que era de esperarse ya que es un servicio destinado a familias, pero aún así se nota que entre 26-36 años el porcentaje es menor en comparación con los demás, con un porcentaje del 7,8%.

En cuanto al lugar no es un factor determinante en este proyecto puesto que está dirigido a toda persona que desee pasar unas vacaciones ya sean residentes de la comunidad, del país o turistas internacionales.

Otro factor a tener en cuenta es si los clientes poseen hijos, ya que de esta manera se puede agregar o descartar los servicios destinados a los mismos, y según lo obtenido en la encuesta se tiene un 50%-50% por lo que no se puede descartar actividades para estos usuarios.

Como la comodidad es primordial para tener una buena estadía vacacional no se puede dejar de lado la capacidad que tendrán las habitaciones, por esto mismo saber cuántas personas ocupan el núcleo familiar a la hora de realizar unas vacaciones permite determinar dicha capacidad.

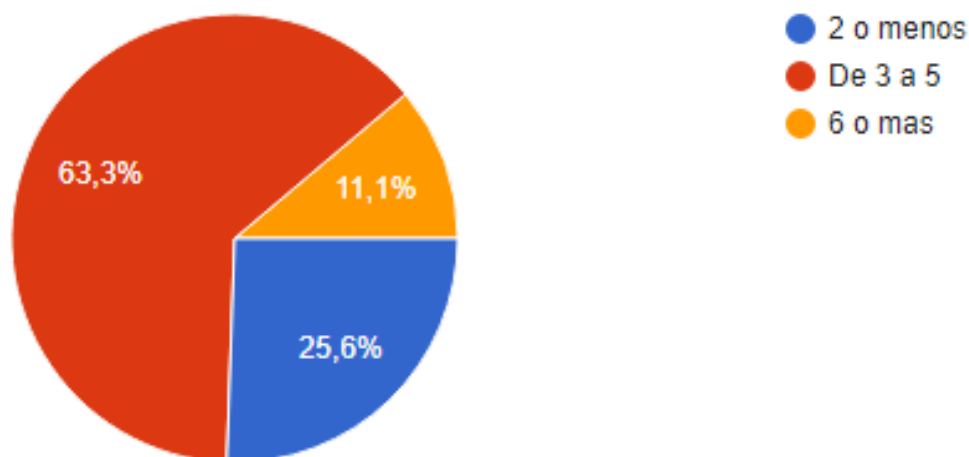


Figura 5 . Encuesta: Cuantas personas conforman el grupo familiar.

Según los encuestados el núcleo familiar que cuenta con un 63,3% está conformado desde 3 a 5 personas seguido de un 25,6% de 2 o menos y un 11,1% de 6 o más personas, esto nos indica que la cantidad de

habitaciones de este tipo que pueden alojar al núcleo con porcentaje más alto deben ser más del 50% de todas las habitaciones que vaya a poseer el alojamiento, pero es importante decir también que este tipo de habitaciones pueden ser adaptadas y utilizadas no solo para esta cantidad de personas, puede darse el caso de que el núcleo de menor cantidad de personas deseen una habitación más amplia y podría optar por una de ellas.

4.3 Perfil sociocultural

El perfil sociocultural del cliente no se puede dejar por fuera del estudio, ya que esto permite determinar a qué sector o nivel económico va mayormente dirigido el proyecto, además de dar una noción de las características y servicios que suelen priorizar a la hora de escoger un alojamiento. Es claro que a mayor nivel adquisitivo los elementos que se priorizan suelen estar más centrados en la exclusividad, estéticas y lujos, mientras que a medida que disminuye el nivel se centran más en calidad, precio, comodidad, etc.

Para determinar entonces el nivel económico que poseen los futuros usuarios se realizaron tres preguntas claves, una de ellas es con qué frecuencia suelen tomar vacaciones, la segunda es cuanto suele durar la estadía en un alojamiento y por último cuanto pagaría por persona por una noche.

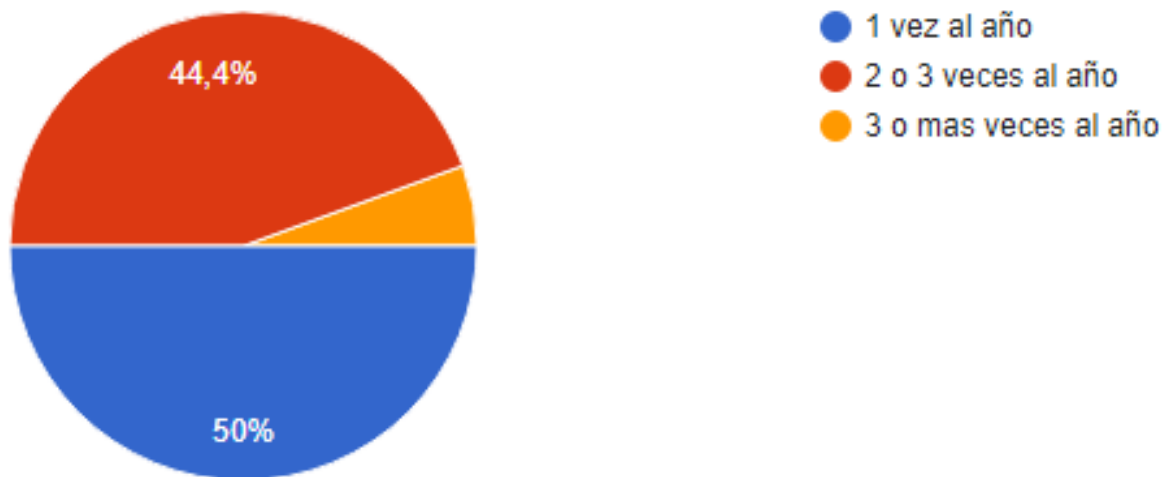


Figura 6 . Encuesta: Frecuencia al tomar vacaciones.

Se observa que un 50% de los encuestados suele realizar solo un viaje al año, lo que podría deberse a que es empleado y no posee de más días libres o que su salario no se lo permite, esto da una idea de que podría tratarse de la clase media baja, por otro lado un 44,4% un número relativamente alto realiza entre 2 o 3 viajes al año lo que podría indicar una clase media tirando a alta, por último solo un 5,6% realiza más de 3 veces al año, se pueden considerar como personas pertenecientes a la clase alta.

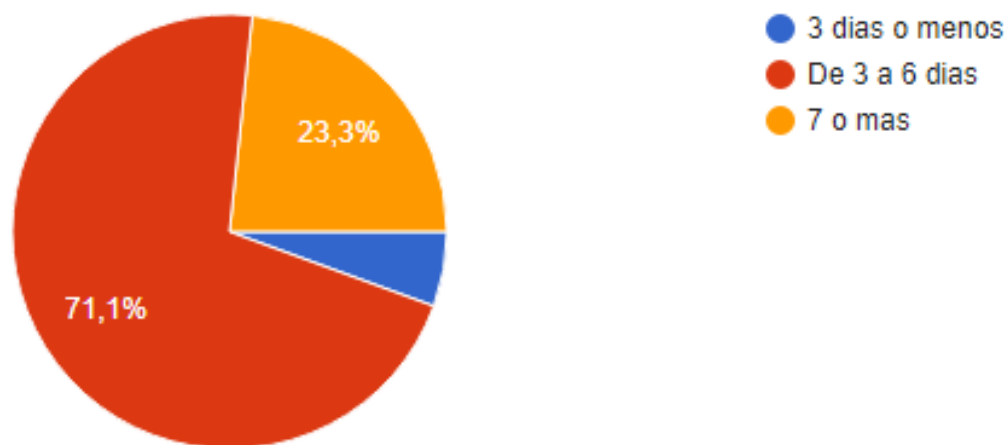


Figura 7 . Encuesta: Tiempo de estancia en un alojamiento.

Con la pregunta de cuantos días suele durar en un alojamiento, la gran mayoría está entre 3 a 6 días con un 71,1% y la minoría con 5,6% de 3 días o menos, lo que indica que nuestros clientes se encuentran más dentro de la clase media tirando a alta, además de dar una noción de cuanto sería la estadía media de la Villa.

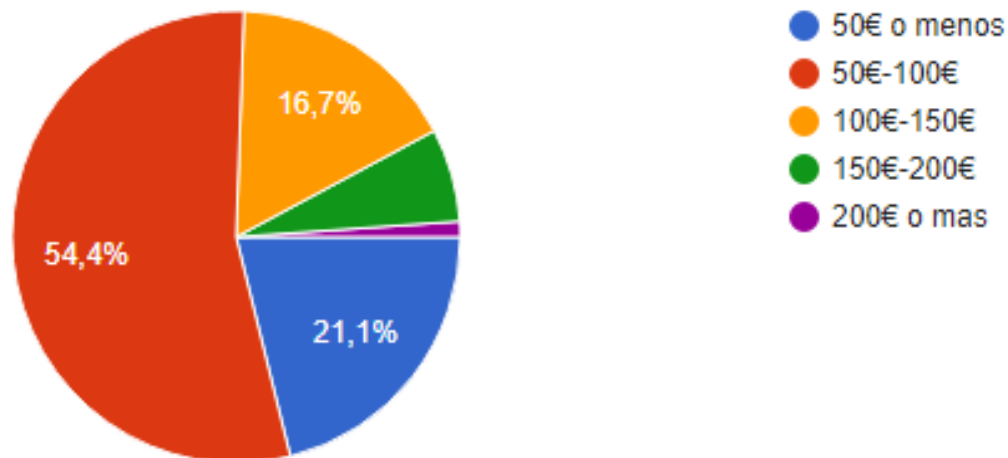


Figura 8 . Encuesta: Presupuesto (individual) por noche.

Finalmente con la pregunta del presupuesto se observa que la gran mayoría con respecto a los demás rangos de los encuestados, específicamente el 54,4% está dispuesto a pagar entre 50€ y 100€ por persona lo que junto con las 2 preguntas anteriores confirma que se trata de la clase social de baja a media, es decir, su nivel adquisitivo permite satisfacer sus necesidades básicas así como también realizar al menos un viaje al año.

5 Ubicación de la Villa

5.1 Preferencias de los encuestados

Cataluña cuenta con muchos paisajes y lugares para descansar y visitar, es así que para poder delimitar la búsqueda de la locación para la implantación de la Villa Vacacional es necesario saber cuál es la preferencia de los futuros usuarios a la hora de tomar vacaciones, y se obtuvo que un 55,6% de los encuestados respondieron que prefieren realizar vacaciones en zonas de playa, lo que delimita ya, que la Villa Vacacional debe encontrarse en las zonas costeras de Cataluña.

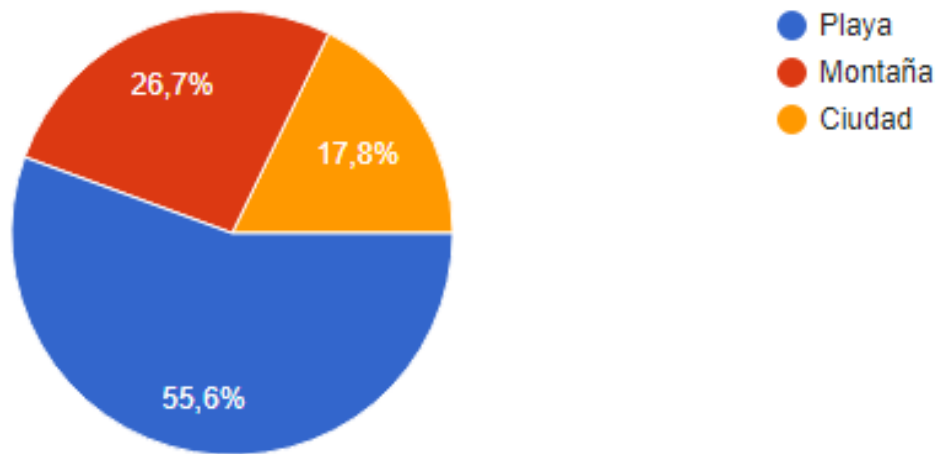


Figura 9 . Encuesta: Preferencia de zona para vacacionar.

Para cercar aún más la búsqueda de la localidad en donde se va a implementar la Villa se debe tener en cuenta que le gusta hacer al cliente durante su estadía, al realizar entonces la encuesta se obtuvo que la mayoría con un 77,8% prefiere realizar viajes a sitios de interés, un 17,8% disfrutar de las instalaciones del alojamiento y el resto le gusta disfrutar de las dos anteriores, es por ello que la Villa debe estar no solo ubicada en la zona de playa de Cataluña sino que también debe estar lo más cerca posible de sitios que puedan resultar de interés para los usuarios.

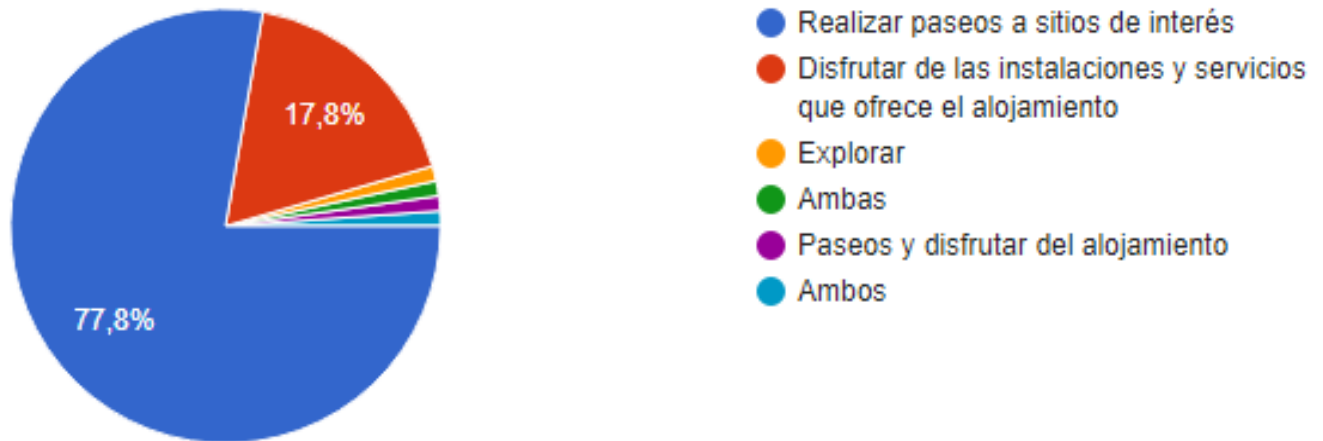


Figura 10 . Encuesta: Actividades de preferencia durante las vacaciones.

5.2 Franja Marítima de Cataluña

En la franja marítima de Cataluña existen 4 zonas diferenciadas que son: la Costa Brava, la Costa Dorada, Maresme y Garraf, pero a partir de enero de 2012 las dos últimas se unen en una marca turística llamada Costa Barcelona.



Figura 11 . Mapa de Cataluña.

Costa Barcelona es una marca turística situada en la provincia de Barcelona que cuenta con 159 municipios y una superficie de 3.095,64km², está conformado por 6 comarcas, en donde las capitales de estas son: Mataró (Maresme), San Feliú de Llobregat (Bajo Llobregat), Villanueva y Geltrú (Garraf), Vilafranca del Panadés (Alto Penedés), Terrassa y Sabadell (Valles OCCidental) y Granollers (Valles Oriental).

Por otro lado la Costa Brava también marca turística provincia de Girona es una zona costera que tiene una extensión del litoral de 214 km, esta franja comienza en Blanes y acaba en Portbou, siendo esta última frontera con Francia.

Situada en la provincia de Tarragona se encuentra la Costa Dorada, posee 81km de litoral y limita por el norte con Costa Barcelona y al sur con La Costa del Azahar (Provincia de Castellón).

5.3 Zonas costeras más visitadas

Según la información aportada por la INE en el año 2018 (INE) se observó el número de viajeros, ya sean residentes o extranjeros, en las zonas nombradas anteriormente, por su ocupación en apartamentos turísticos y se obtuvo:

Zona	Residentes	Extranjeros	Total
Costa Barcelona	46.639	40.848	87.487
Costa Brava	122.113	211.955	334.068
Costa Dorada	123.915	159.646	283.561

Tabla 3 . Ocupación de alojamientos turísticos de viajeros y residentes (INE)

La Costa Brava es entonces con 334.068 viajeros la zona con mayor ocupación en alojamientos turísticos, lo que da a entender que es la zona más visitada en cuanto a las otras dos y será la zona donde se va a implementar la Villa.

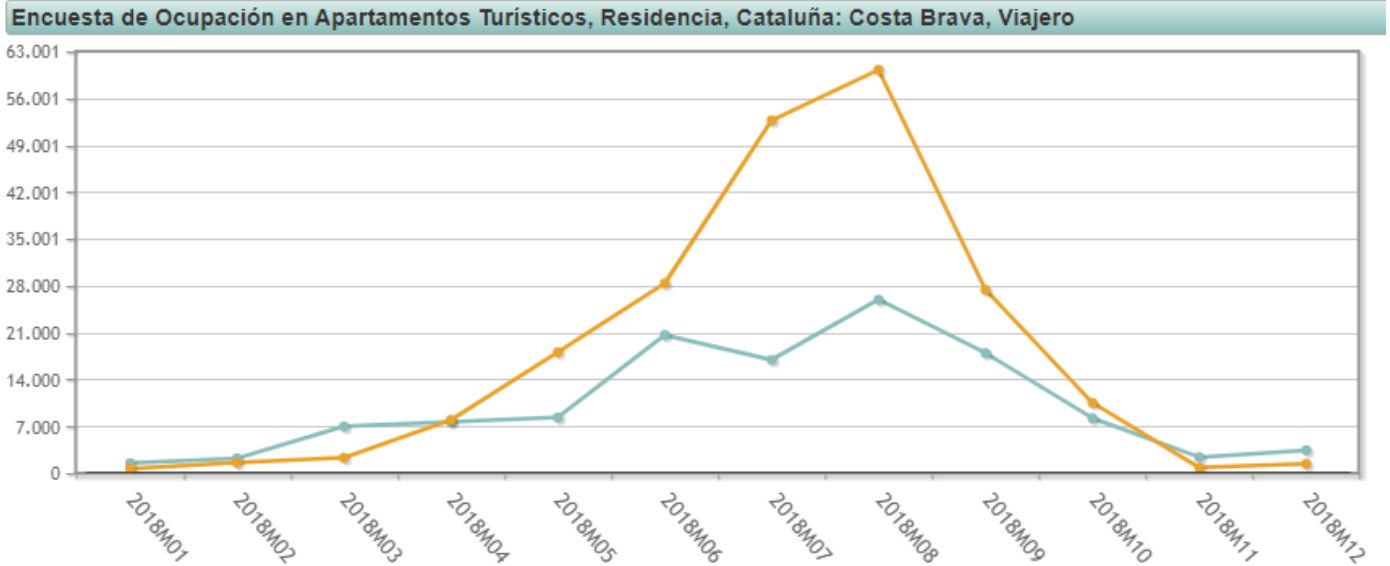


Figura 12. Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos de la Costa Brava de viajeros y residentes

Por medio de la encuesta realizada se observó que los encuestados no solo tienen preferencia por zonas playeras, sino que también los sitios de interés cercanos a este harían de la estancia más placentera ya que además de poder descansar y disfrutar de los servicios que ofrece la Villa les gustaría visitar y conocer destinos y lugares que ofrezcan experiencias enriquecedoras a nivel cultural, emocional y ambiental.

Son muchos los lugares y paisajes que tiene para ofrecer la zona de la Costa Brava, debido a esto la mejor opción que se puede tomar es la de encontrar una ciudad que se encuentre en la zona media de la Costa Brava ya que así los visitantes tiene la opción de visitar destinos tanto del sur de la Costa como del Norte y además esté relativamente cerca de Barcelona, que es el destino más visitado de la comunidad.

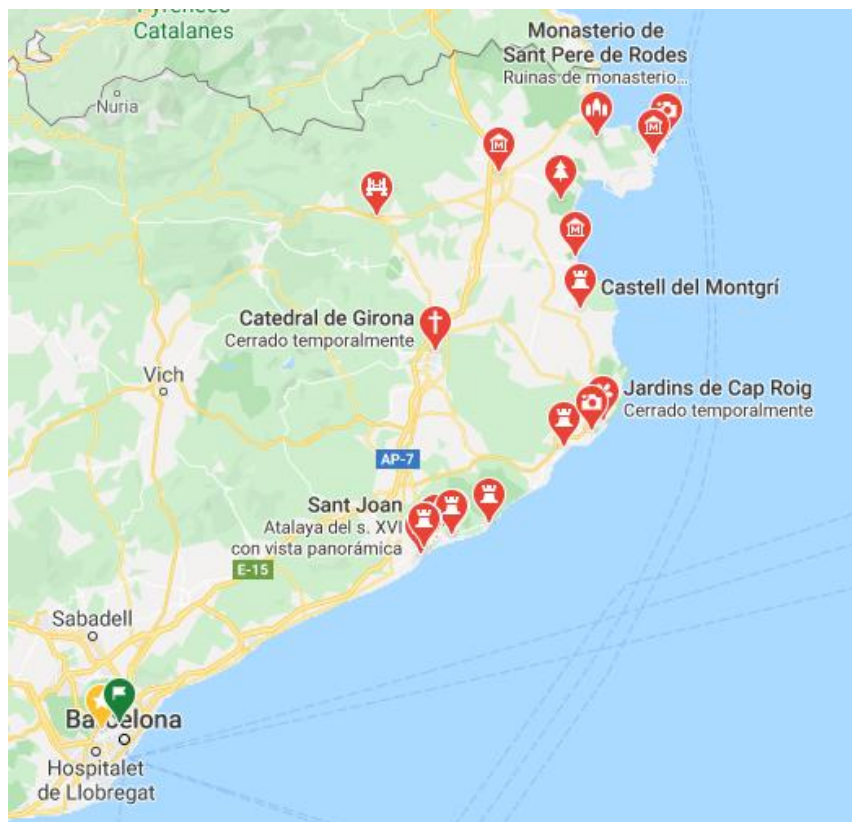


Figura 13 . Algunos lugares de interés de la Costa Brava

5.4 Localización de la Villa

Finalmente la opción que cumple ambos requisitos se encuentra en el municipio de Castillo de Aro, el cual está formado por Castillo de Aro, Playa de Aro y S'Agaró.

Playa de Aro se encuentra a 108,7km de Barcelona y a 35,5km de Girona, ambos con aeropuertos, cuenta con una superficie de 21,68 km² y para el 2019 según Indecat (INDESCAT) tiene 32 hoteles con 5.094 plazas, 6 campings y 11.247 plazas de campings.

En la siguiente tabla se muestra la distancia entre algunos de los lugares de interés y Platja de Aro

Destino	Distancia km
Castillo de Tossa	79
Portal de La Costa Brava	46
Teatro-Museo Dalí	71
Jardin Botanico Marimurtra	46
Catedral de Girona	36
Muralla de la Vila Vella	35
Puente de Besalú	69
Ruïnes d'Empúries	50
Jardines de Santa Clotilde	42
Casa-Museo Salvador Dalí	93
Muntanyes de Begur	26
Monasterio de Sant Pere de Rodes	92

Tabla 4 .Distancia entre Playa de Aro y sitios de interés

5.5 Propuestas de terrenos en la zona escogida

Por medio de las empresas que ofrecen el servicio de portales inmobiliarios, en este caso específicamente de la compañía española “Idealista” se encontraron varias opciones para la implantación de la Villa siendo dos de ellos las más favorables. Uno de los terrenos se trata de dos parcelas correlativas que en total tiene 8.748 m² con un costo de 4.635.000 €, ubicado en avenida de París 4, Castell-Platja d'Aro a 1,5km de la playa en coche.

La otra opción se trata de un terreno ubicado en Mas Nou, Platja d'Aro a 7km aproximadamente de la playa, que cuenta con 33.500 m² y tiene un precio de 2.800.000 € (Idealista) que puede ser objeto de construcción de viviendas, hotel o restaurantes.

5.6 Selección de Terreno

Después de analizar ambas propuestas la mejor opción para la implantación de la Villa es la segunda, ya que a pesar de estar a 10 min del centro de la ciudad ofrece mucha más superficie para la misma y el precio es mucho menor. Además de ofrecer vista a la montaña y al mar se encuentra junto al Club Golf d'Aro, lo que favorece además a los usuarios que practiquen este deporte.



Figura 14 . Vista aérea del Terreno seleccionado.

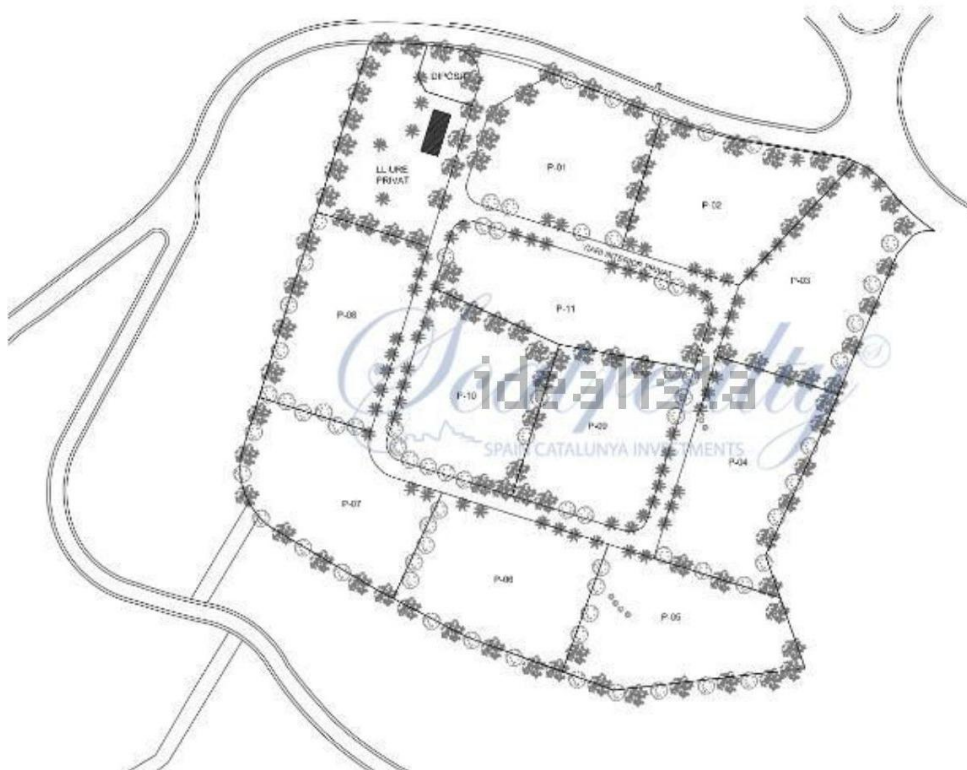


Figura 15 . Plano del Terreno seleccionado.

Además es importante recalcar que este terreno se encuentra a 129km del aeropuerto de Barcelona y a 37km del aeropuerto de Girona, siendo ambas relativamente cortas lo que facilita también el acceso por parte de turistas internacionales o residentes que opten por la vía aérea para llegar a este destino.

6 Servicios

6.1 Determinación de los servicios

Los servicios que se ofrecerán en la Villa son el principal factor que hará la diferencia con respecto a su competencia es por esto que la opinión de los encuestados resultó de mucha importancia para determinar cuáles son los servicios más valorados por los usuarios y cuales influyen en la elección de un establecimiento para una estadía vacacional.

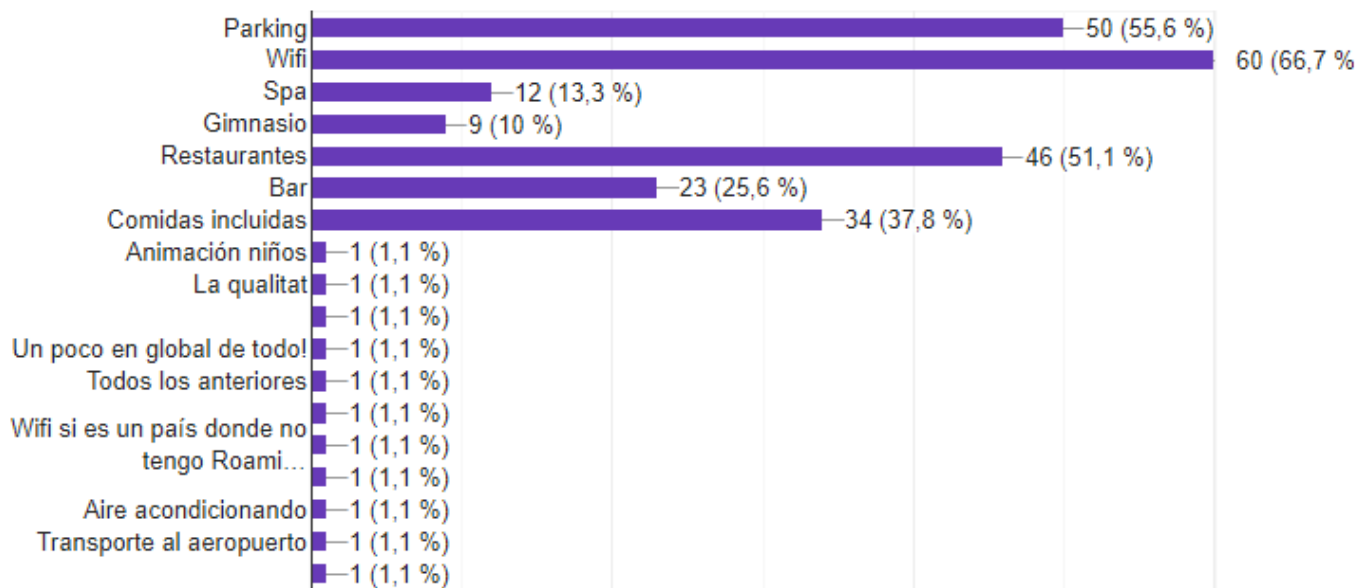


Figura 16 . Encuesta: Servicios básicos

Por otro lado se encuentran los servicios que están más basados en el entretenimiento y aquellos que serán los que nos diferencien de la

competencia, es por ello que el resultado de los encuestados ayudó a observar cuáles son sus necesidades en este ámbito para determinar aquellos que formarán parte de la Villa Vacacional.

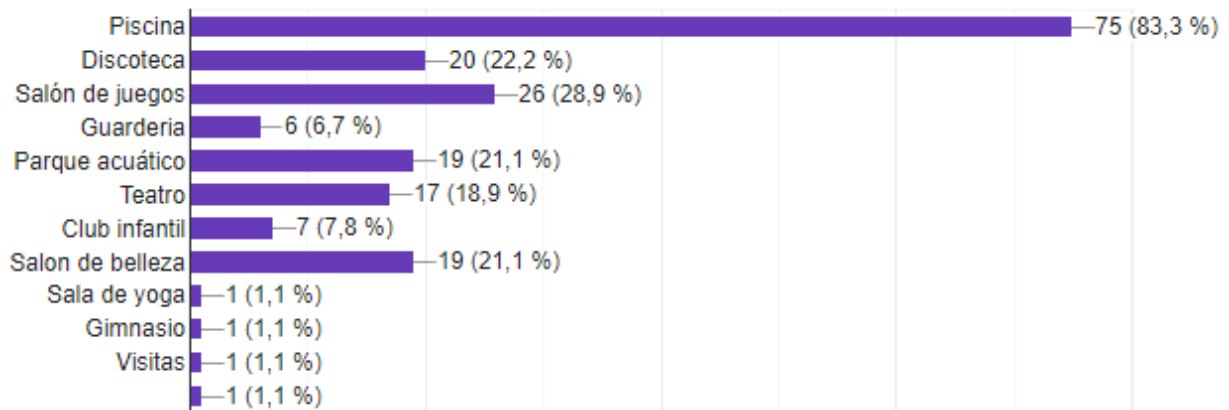


Figura 17 . Encuesta: Servicios adicionales.

6.2 Servicios Básicos

En cuanto a los servicios basicos que ofrecerá la Villa después de observar la respuesta de los encuestados son:

- Parking privado en el cual se pueda alojar la mayoría de vehículos de sus usuarios, de manera que se le facilite a los mismos la tarea de conseguir sitio para aparcarse, además de aportarle seguridad y confianza de tenerlo en el mismo lugar donde hará la estadia.
- Wifi en toda la Villa debido a que es un elemento fundamental ya que mas de la mitad de los encuestados (66,7%) respondieron que es un servicio imprescindible para ellos, esto se esperaba ya que es una herramienta que permite la conexión a internet y actualmente en cada vez mas los artefactos que usan esta herramienta para su funcionamiento. Por otro lado tambien permite a los viajeros internacionales mantener la comunicación y el uso de internet en caso de que estos no tengan la posibilidad de adquirir líneas telefónicas del país o hacer uso de Roaming.
- Restaurantes y comidas incluidas, en la Villa existirán 2 restaurantes grandes en los que se ofrecerá comida internacional de manera que

existan opciones para todos, además todos los usuarios podrán acceder a los mismos, es decir, tengan o no las comidas incluidas con la estadia.

- Bar existirá un bar que estará abierto durante todo el día, desde las 9am hasta las 9pm, de manera que los usuarios puedan tener acceso a bebidas (alcohólicas para mayores de 18 años) y tapas.
- Spa donde se ofrezcan masajes, sauna y circuitos hídricos, esto para satisfacer a todas aquellas personas que busquen la relajación durante su estadia.
- Gimnasio la villa contará con un espacio donde todas las personas y aun más las que lleven un estilo de vida fitness puedan seguir con sus rutinas de ejercicio a pesar de estar de vacaciones.
- Las habitaciones contarán con sistema calefacción y aire acondicionado de modo que a pesar de la estación siempre se tenga un ambiente cómodo para el usuario.

6.3 Servicios Adicionales

Los servicios adicionales que ofrecerá la Villa son:

- Piscinas, al ser una zona de playa este servicio no podía faltar y el 83,3% de los encuestados lo confirmaron, es por esto que la Villa contará con una piscina para todas las edades y una para niños en el que habrá un pequeño parque acuático con toboganes y chorros emergentes.
- Una discoteca, donde solo los usuarios de la Villa, mayores de 18 años, puedan acceder, de esta manera además de ofrecer un lugar para bailar y disfrutar se puedan relacionar entre ellos y disfrutar juntos de la estadia.
- Un salón multiusos, en el habrá un salón de juegos, y además una guardería atendida por el personal de la Villa, de modo que actuaría como un club infantil, donde se ofrecerán día a día diferentes actividades para el entretenimiento de los niños.
- Un Salón de Belleza, ya que gran parte de los usuarios potenciales son mujeres, la existencia de este servicio le facilita mucho las cosas a las mismas al no tener que llevar las herramientas necesarias y el tiempo para arreglarse por sí mismas, lo que no implica que solo ellas puedan usarlo, es un servicio para todos los clientes que quieran hacer uso del mismo.

- Un Teatro donde se tengan obras teatrales, así como cantantes y bailes, además se podrán ofrecer proyecciones para mirar películas, funcionará mayormente por las noches como un entretenimiento nocturno, sin embargo pueden existir espectáculos por las tardes.
- Alquiler de bicicletas de manera que el usuario que desee realizar un paseo o simplemente usar una dentro o fuera de la Villa tenga la opción disponible en el establecimiento.

Es importante resaltar que todos los servicios que se ofrecerán en la Villa cumplirán con las normativas de seguridad que regula a cada uno, asegurando así el bienestar de todos aquellos usuarios que realicen su estadía en la misma.

7 Distribución

7.1 Layout

Una vez determinados los servicios que se ofrecerán en la Villa Vacacional le sigue la distribución de los mismos en el terreno escogido, para esto se hizo un esquema o croquis con la finalidad de obtener una visión más clara además de crear una buena organización según el uso y la funcionalidad de cada servicio.

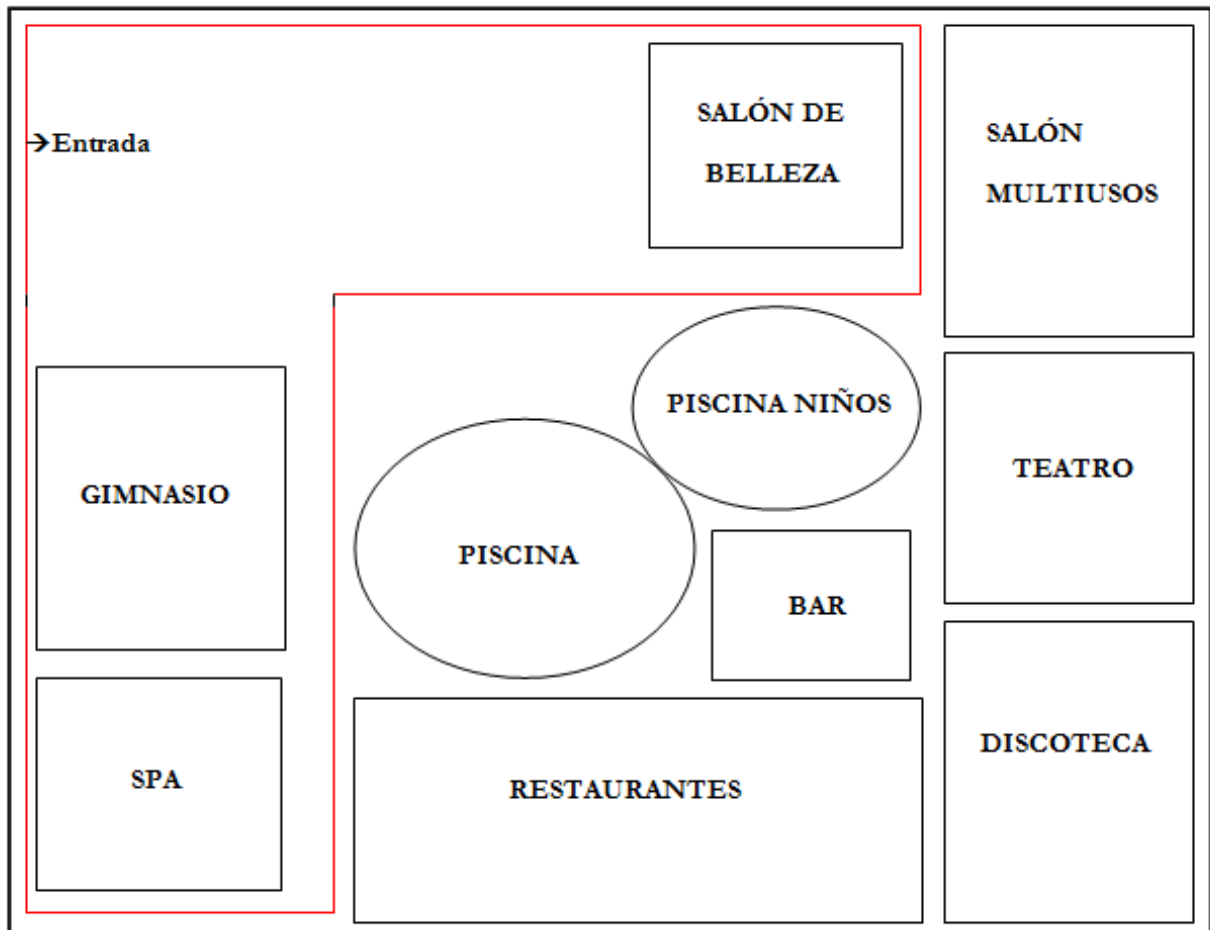


Figura 18 . Esquema de distribución de los servicios.

El recuadro de color rojo mostrado en el esquema anterior representa el edificio donde estarán las habitaciones de los usuarios, estas habitaciones se encuentran a partir de la primera planta ya que en la planta baja se encuentra el spa, el gimnasio y el salón de belleza. Estos tres servicios se encuentran así distribuidos ya que son de uso frecuente, además la cercanía que tienen de las habitaciones implica una facilidad para los clientes que deseen hacer sus actividades de cuidado personal sin tener que salir del edificio. Es importante resaltar que el parking estará ubicado debajo de la Villa vacacional, ofreciendo acceso directo a la recepción y habitaciones.

Por otro lado tanto el teatro como la discoteca se encuentran relativamente más alejados del edificio donde dormirán los usuarios, ya que de esta forma no molestan con el ruido a los usuarios que se encuentren descansando y que también son de uso poco frecuente, esto se debe, por parte de la discoteca, a que solo funcionará por las noches. En el caso del teatro se debe a que las actividades que se ofrecen en este espacio se darán a horas específicas, mayormente por las noches.

El bar y las piscinas se encuentran en el centro de la Villa bastante cerca entre ellos, ya que es donde suelen pasar más tiempo los usuarios durante el día, ya sea para tomar sol, descansar, leer y meterse a la piscina. El bar se encuentra cerca de la piscina también ya que este prestara servicio durante todo el día desde las 10am a las 10pm, de modo que todo el que quiera así este en cualquier parte de la Villa pueda acceder a él rápidamente.

Los restaurantes son los que poseen un uso bastante frecuente frente a los demás servicios, junto con el bar y las piscinas, ya que representa el espacio donde los usuarios desayunarán, almorzarán y cenarán si así lo desean. Los horarios de servicio son de 8am a 11am, de las 12pm a las 4pm y de las 8pm a las 11pm, respectivamente. Debido a esta frecuencia este espacio se encuentra más cerca del edificio, así como también de la piscina.

Finalmente el salón multiusos será bastante frecuentado por la población más joven de los usuarios que se encuentren vacacionando, además de estar abierto durante todo el día de 8am a 8pm, es por ello que además de encontrarse más cerca del edificio principal se ubica en un lugar más retirado de la piscina por seguridad de los mismos.

Todos los establecimientos dentro de la villa estarán unidos mediante caminerías, las cuales también podrán ser usadas para andar en bicicleta y patines.

7.2 Tipo de Habitaciones

Para determinar la capacidad que tiene la Villa Vacacional se debe iniciar por el edificio que dará hospedaje a los futuros visitantes, así como las habitaciones, es por ello que primero se mostrarán las diferentes tipos de

habitaciones que existirán en la villa con el fin de poder ubicarlos en el edificio principal y así poder calcular el número de plazas que ofrecerá la Villa.

En la Villa existirán tres tipos de habitaciones, todas ellas contarán con los mismos servicios, únicamente se diferencian por la cantidad de personas que podrán alojarse en ellas.

7.2.1 Habitación para 2 personas

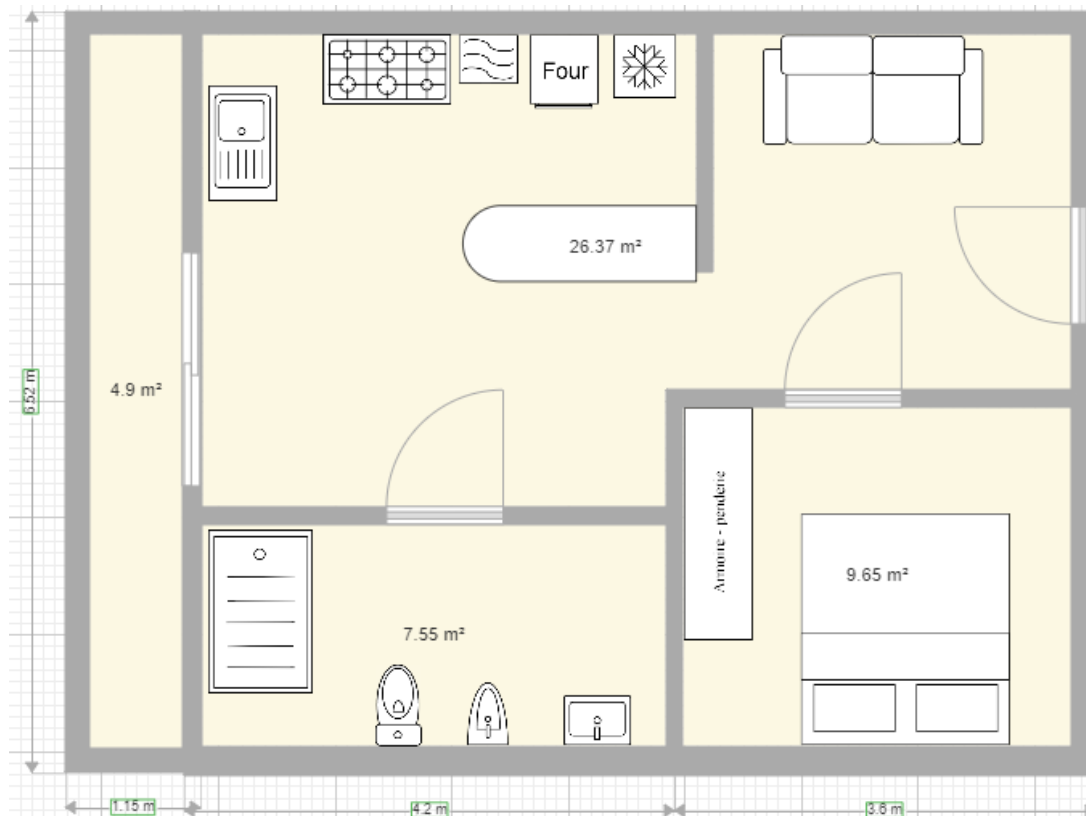


Figura 19 . Esquema de la posible distribución de la habitación de 2 personas.

En el esquema anterior se muestra la posible distribución de las habitaciones para dos personas, así como también los elementos principales que contiene, la habitación es de 58m² , cuenta con cocina, un balcón, un dormitorio, sala de estar y un aseo. El lado donde se ubica el balcón varía dependiendo de qué lado se encuentre en el edificio principal.

7.2.2 Habitación para 4 personas

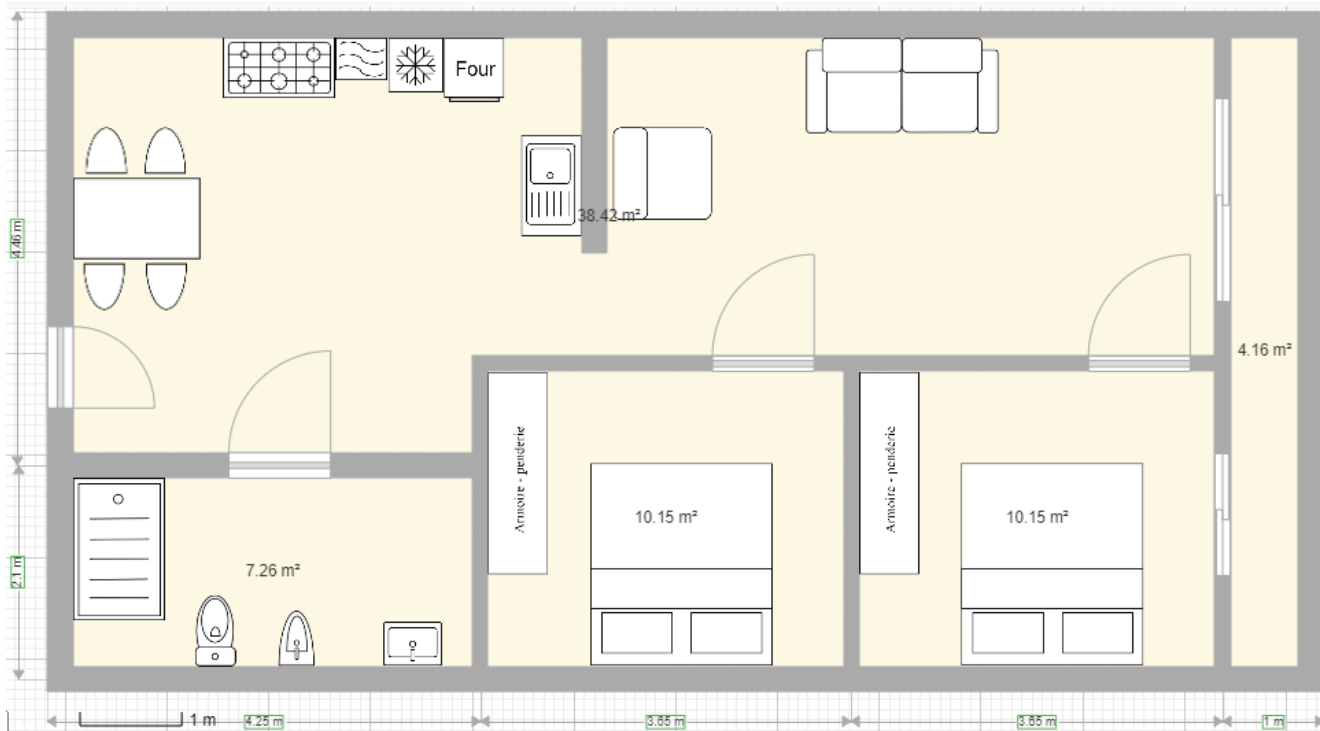


Figura 20 . Esquema de la posible distribución de la habitación de 4 personas.

En la imagen anterior se muestra la habitación para 4 personas, la cual posee los mismos servicios que la anterior pero con la diferencia de que posee un dormitorio más, este tiene 82m².

7.2.3 Habitación 6 personas

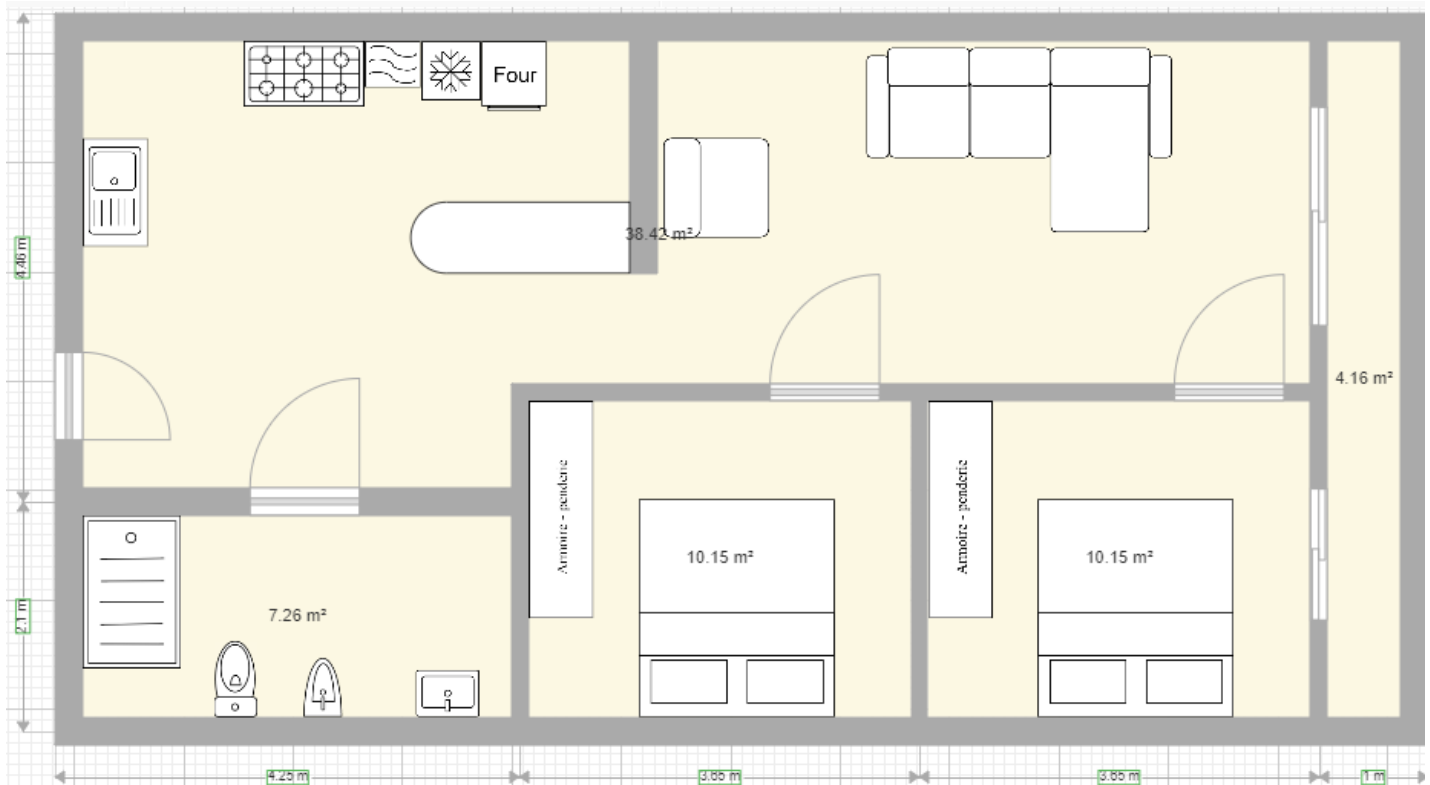


Figura 21 . Esquema de la posible distribución de la habitación de 6 personas

Por último la habitación para 6 personas cuenta con 82m^2 al igual que la habitación de 4 personas, pero con la única diferencia de que esta cuenta con un sofá cama.

Teniendo en cuenta los tipos de habitaciones en conjunto con los metros que ocuparan cada una se tiene la siguiente distribución en el edificio principal:

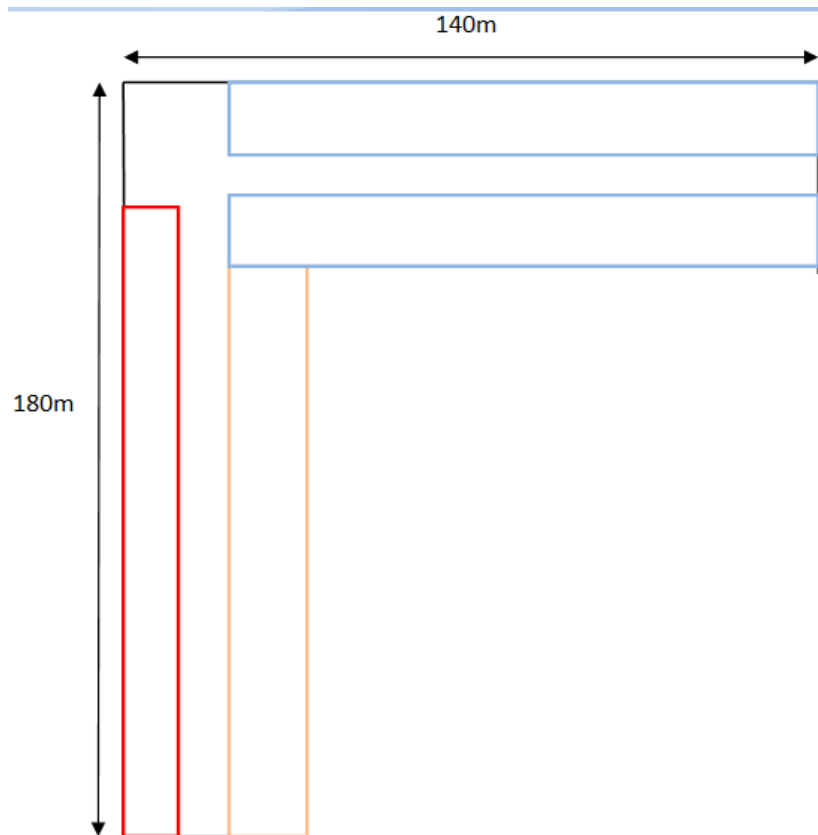


Figura 22 . Distribución general de las habitaciones.

7.3 Distribución de las Habitaciones

A partir de la figura anterior se muestra la distribución de la primera planta del edificio, en las demás plantas pueden variar el lado de las zonas de manera que independientemente del tipo de habitación se pueda tener la opción de vista hacia la zona central de la Villa.

La zona en color rojo está compuesta por 26 habitaciones para 2 personas, en la zona naranja se encuentran 22 habitaciones de 4 personas y en las zonas de color azul hay un total de 40 habitaciones para 6 personas, 20 de cada lado; lo que representa entonces que esta primera planta tiene una capacidad total de 380 personas.

7.4 Capacidad Total de la Villa

Debido a que el terreno está en una montaña bastante elevada sería mejor que el edificio no sea tan alto, es por ello que el edificio contará con 8 plantas, lo que representa que la Villa tendrá una capacidad total de **3040 personas**.

8 Accesibilidad

Es importante resaltar que toda la Villa será construida de modo que cumpla con los requisitos básicos de seguridad y accesibilidad de las personas, incluyendo personas con movilidad reducida. El “Documento Básico de seguridad de Utilización y Accesibilidad” (DB-SUA), especifica los parámetros, objetivos y procedimientos para el cumplimiento de estos requisitos básicos, este documento se encuentra dentro del marco regulatorio llamado “Código Técnico de la Edificación”, que, desde la Ley 51/2003 del 2 de diciembre es el responsable de garantizar la accesibilidad e igualdad de oportunidades para personas con movilidad reducida.

9 Propuestas de tecnologías sostenibles

En los últimos años la preocupación sobre la salud del planeta Tierra, el agotamiento de recursos naturales y el cuidado del medio ambiente, ha aumentado, es por eso que la definición de desarrollo sostenible es cada vez más conocida.

Según el Diccionario español jurídico realizado por la RAE el desarrollo sostenible es el “uso y disfrute de los recursos naturales que consiga el desarrollo económico y social de las poblaciones humanas, asegurando el mantenimiento y la preservación de aquellos para las generaciones futuras” (DEJ), he ahí la importancia de aplicar este desarrollo en la implantación de la Villa Vacacional ya que como se dijo anteriormente la población sabe que se necesita hacer un cambio en su comportamiento para favorecer su calidad de vida y la de las generaciones futuras.

Las tecnologías sostenibles son entonces aquellos procesos que en cualquiera de sus etapas (creación, marcha y uso) permiten desarrollar actividades empleando menos energía, así como también reduciendo el gasto de recursos limitados y naturales. En otras palabras estas tecnologías no representan ningún daño directo o indirecto al medio ambiente.

Aplicar tecnologías sostenibles en la Villa Vacacional traería beneficios ya que al pensar y cuidar al medio ambiente se crea una buena reputación, lo que podría influir en la elección de los futuros usuarios además de diferenciarnos de la competencia.

Actualmente una de las tecnologías más utilizadas tiene que ver con la energía solar, esta permite obtener energía a partir de la radiación electromagnética que proviene del Sol, por lo cual es una energía renovable. La luz y el calor del sol pueden ser aprovechados para obtener energía eléctrica o térmica dependiendo de los captadores que se utilicen

Una buena opción a tener en mente para implementar en la Villa es la aplicación de paneles solares térmicos en los tejados de cada edificio que la compone para aprovechar la energía del sol y obtener agua caliente, además también aplicar paneles fotovoltaicos para así obtener electricidad. Por otro lado si ambos paneles no cumplieran con la demanda total de la Villa es importante resaltar que igualmente ayudarían a reducir los costos fijos que representan contratar estos servicios.

Otra opción a tomar en cuenta es el aprovechamiento de las aguas pluviales, para captar estas aguas podrían crearse canales en las cubiertas de los edificios pertenecientes a la Villa que guíen el agua para filtrarse y posteriormente llevarlas a depósitos y distribuirlas a donde sea necesario, con esta tecnología se pueden suplir actividades que no son necesariamente aptas para los usuarios, ya sea para su uso en inodoros, riego de plantas y limpieza. Como los paneles solares esta tecnología también reduciría los costos fijos que conlleva contratar el servicio de aguas.

10 Viabilidad Económica

10.1 Estimación costos

Existen dos tipos de costos, los costos fijos y los costos variables, es decir, el total de costes vendrá dado por la suma de los dos anteriores. Los costos fijos son aquellos que no varían según la actividad o volumen de los servicios/productos que una empresa haga durante un espacio de tiempo

determinado, en nuestro caso algunos de ellos son: el personal, la potencia contratada, mantenimiento, entre otros.

A diferencia de los costos fijos los variables si varían dependiendo del volumen de actividad que se tenga en un tiempo determinado, que algunos en nuestro caso son el consumo de agua, luz, artículos de papelería, entre otros.

En la siguiente tabla se muestran una estimación de los costos fijos de manera general de todos los servicios que se ofrecerán en la villa, estando la tabla detallada en el documento de "Presupuesto".

Servicio	Tipo	Coste Fijo (€)	Coste variable unitario (€)
General (incluyendo el Alojamiento)	Personal Limpieza	20989,2	
	Personal Recepción	8360,96	
	Personal Mantenimiento	4269	
	Personal de Seguridad	4180,48	
	Personal Directivo	3267,3	
	Personal Administrativo	5243,48	
	Potencia Contratada	4138,2	
	Consumo Agua		7,956
	Material Limpieza	1500	
	Seguro	1000	

	Consumo Electricidad		4,17252
	Materiales de Papelería	500	
Restaurantes	Cocineros	21619,2	
	Meseros	40536	
	Materia Prima Alimentaria	10000	
Salón de Belleza	Peluqueras	5458,75	
Salón multiusos	Personal de entretenimiento para niños	7042,2	
Teatro	Artistas(grupos musicales y obras de teatro)	6000	
Discoteca	DJ	1173,7	
	Materia prima (Bebidas y comida)	8000	
	Barterders	7865,22	
	Meseros	14192,75	
Bar	Bartenders	13108,7	
	Materia prima (Bebidas y comida)	8000	
Spa	Masajistas	13512	

	Materia prima (cremas, aceites)	4000	
Total		209957,14	12,13

Tabla 5 . Estimación de Costos fijos y variables unitarios mensuales

Es importante resaltar que los datos mostrados son estimaciones, donde los datos de personal fueron extraídos de las tablas salariales de Cataluña del año 2020, específicamente de la RESOLUCIÓN TSF/1989/2018, de 26 de julio (Noticias Jurídicas).

Siendo los costos variables totales el costo variable unitario por la cantidad de productos o servicios vendidos, en nuestro caso será por la cantidad de personas que se hospeden en la Villa residencial en un periodo de tiempo.

10.2 Punto muerto

Según el diario económico español El Economista (El Economista) el punto muerto es también reconocido como el “umbral de rentabilidad” es aquel punto donde los ingresos igualan los costes, en otras palabras, el punto en el cual el inversionista comienza a obtener beneficios de la actividad económica que esté realizando. He aquí la importancia de calcular el punto muerto de la Villa Vacacional, ya que de esta manera se puede observar si es rentable o no realizar la implantación de la misma.

Para hallar cuantas personas deben alojarse en la Villa mensualmente para que los ingresos de la misma igualen los costos se tiene:

$$P_m = \frac{CF}{PV_u - CV_u}$$

Donde: P_m = Punto muerto

CF = Costes fijos

PV_u =Precio de venta unitario del servicio

CV_u =Coste variable unitario

10.3 Determinación de precio de venta del servicio

Para determinar el precio por persona por noche que costara alojarse en la Villa se tomaron tres escenarios según la respuesta de los encuestados, donde la mayoría (54,4%) tiene un presupuesto de entre 50€-100€, por esto se tiene un primer escenario que seria 50€ por noche el segundo 75€ y tercero 100€

- 50€ por noche

$$P_m = \frac{209957,14}{50 - 12,13} = 5545 \text{ personas al mes}$$

- 75€ por noche

$$P_m = \frac{209957,14}{75 - 12,13} = 3340 \text{ personas al mes}$$

- 100€ por noche

$$P_m = \frac{209957,14}{100 - 12,13} = 2390 \text{ personas al mes}$$

Se observa entonces que las tres opciones son bastante positivas ya que en ninguno de los casos se tendría que superar la capacidad total diaria disponible en la Villa, sin embargo el escenario 2 en un principio es la mejor opción ya que representa un escenario medio donde se abre la posibilidad a más personas de hospedarse en la Villa.

Finalmente se observa entonces que a partir de la persona 3341 que se hospede en la Villa, esta comenzará a tener un beneficio económico.

11 Resumen de presupuesto

El costo de redacción del estudio que consiste en los honorarios profesionales se encuentra detallado en el "Presupuesto" el cual está adjunto a este documento. En general el presupuesto suma un total aproximado de **4950€**.

12 Implicaciones Ambientales

Este estudio no conlleva ninguna implicación ambiental ya que su principal objetivo fue observar si era viable o no económicamente, sin embargo algunas de las posibles implicaciones ambientales se darían durante la construcción de la Villa Vacacional, y a partir de ese momento cuando entre en funcionamiento la Villa, teniendo en cuenta que la misma contaría con algunas tecnologías sostenibles para reducir el impacto al medio ambiente.

13 Planificación y programación

El presente trabajo se realizó durante todo el cuatrimestre de primavera del año 2020.

La planificación de las tareas que inicialmente se estimó en el planteamiento del proyecto no fue la que se siguió durante la realización del proyecto, ya que sufrió algunas modificaciones ya sea por retraso de alguna actividad o para adecuarse a los recursos disponibles, es por ello que a continuación se muestra finalmente la planificación de las actividades principales que se llevó a cabo:

Código	Actividad	Fecha		Semana																			
		Inicio	Fin	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
1.1	Target	16-mar	12-abr																				
1.1.2	Competencia	23-mar	05-abr																				
1.1.3	Viabilidad económica	01-jun	21-jun																				
1.2	Ubicación	06-abr	19-abr																				
1.3.1	Servicios	20-abr	10-may																				
1.3.2	Construcción	11-may	24-may																				
1.4.1	Documentación	23-mar	29-jun																				
1.4.2	Defensa	06-jul	30-jul																				

Ilustración 23 . Diagrama de Gantt

Como se muestra en la figura la semana 10 y 11 no aparecen debido a que en estas semanas se terminó de realizar el Project Charter y a partir de la semana 12 se comenzó con la primera actividad del estudio, además se observa que las primeras 4 semanas estuvieron dedicadas a estudiar tanto a los futuros clientes como la región de Cataluña con el fin de tener información del turismo en sus zonas, las próximas 5 semanas se basaron en buscar la mejor ubicación, a partir de la información obtenida anteriormente, para la implementación de la Villa y finalmente las últimas semanas se trabajó con la parte de distribución de la misma para poder si culminar con la viabilidad económica. Cabe destacar en hubo cambios también en cuanto a la viabilidad económica en la cual se debía comenzar en la semana 21 y sin embargo debido a la falta de recursos se comenzó en la semana 23.

14 Conclusiones y recomendaciones

Al finalizar el proyecto se demuestra que el objetivo planteado ha sido cumplido, donde se ha observado que la implementación de una Villa Vacacional en la zona de Cataluña es viable económicamente.

En este estudio se demuestra como determinar si un proyecto es viable o no económicamente a partir de un estudio de mercado, tomando en cuenta todas los aspectos y oportunidades que influyen en el mismo.

Una recomendación seria continuar con este estudio pero centrándose más en la construcción, para con ello determinar lo que costaría su materialización y poder determinar con más precisión la viabilidad y rentabilidad de la misma, además de observar en cuanto tiempo se recuperaría dicha inversión.

15 Bibliografía

DB-SUA. (s.f.). Obtenido de <https://www.codigotecnico.org/index.php/menu-seguridad-utilizacion-accesibilidad.html>

DEJ. (s.f.). *Diccionario Español Jurídico* . Recuperado el 2020, de <https://dej.rae.es/lema/desarrollo-sostenible>

El Economista. (s.f.). Obtenido de <https://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/punto-muerto>

Generalitat de Catalunya. Departament d'Empresa i Coneixement. (4 de Enero de 2018). Recuperado el 2020, de http://act.gencat.cat/wp-content/uploads/2018/01/NP_Balance-Regularitzacion-VUTS-2017_CAS.pdf

Idealista. (s.f.). Recuperado el 2020, de <https://www.idealista.com/inmuelle/84565635/>

INDESCAT. (s.f.). *Instituto de Estadística de Cataluña*. Recuperado el 2020, de <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=541&lang=es>

INDESCAT. (s.f.). *Instituto de Estadística de Cataluña*. Recuperado el 2020, de <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=542&lang=es&t=2018>

INDESCAT. (s.f.). *Instituto de Estadística de Cataluña*. Recuperado el 2020, de <https://www.idescat.cat/emex/?id=170486&lang=es#h2000000000>

INE. (s.f.). *Instituto Nacional de Estadística*. Recuperado el 2020, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=23988#!tabs-tabla>

INE. (s.f.). *Instituto Nacional de Estadística*. Recuperado el 2020, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2074#!tabs-tabla>

INE. (s.f.). *Instituto Nacional de Estadística*. Recuperado el 2020, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2019#!tabs-tabla>

INE. (s.f.). *Instituto Nacional de Estadística* . Recuperado el 2020, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10823#!tabs-tabla>

INE. (s.f.). *Instituto Nacional de Estadística* . Recuperado el 2020, de <https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur0120.pdf>.

INE. (2019). *Instituto Nacional de Estadística*. Recuperado el 15 de marzo de 2020, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=23988#!tabs-tabla>

Noticias Jurídicas . (s.f.). Recuperado el 2020, de http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/627509-convenio-colectivo-de-trabajo-del-sector-de-la-limpieza-de-edificios-y-locales.html

World Tourism Organization. (2008). *UNWTO Tourism Highlights, 20018 Edition*. Recuperado el 2020, de <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>